

房地产行业周报

推盘下降、成交稳定，多地编制“一城一策”

推荐（维持）

投资要点：

上周（19/01/12-19/01/18）主流46城一手房周成交546万平方米，环比+0.2%；其中，一二线环比-1%、三四线环比+3%；2019年1月月成交同比-1%，较去年12月下降11pct，其中一二线同比+5%、三四线同比-15%，分别较12月-14pct和+2pct，其中一二线城市仍好于三四线。上周14个重点城市二手房合计周成交127万平方米，环比+6%；19年1月累计成交295万平方米，较18年1月同期同比-7%，较12月上升12pct；库存方面，上周15城推盘环比-14%，周成交/推盘比1.53倍，高于上周的1.28倍，高于12月的0.76倍；15城可售面积8,029万平方米，环比-0.8%；3个月移动平均去化月数为9.0个月，环比下降0.2个月；行业依然处于低库存阶段、并处于加库存阶段。政策新闻方面，国务院总理表示要保持中国经济运行在合理区间，允许经济增速有一定的弹性浮动，但不能大起大落，更不能“断崖式下跌”，要坚持稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；楼市调控方面，福建、河南、杭州、宁波将研究制定、编制、实行“一城一策”楼市调控方案；长效机制方面，住建部原则同意海口等5城集体建设用地建设租赁住房试点方案，深圳拟制定房租上涨幅度，海南东方出台引进人才住房保障实施细则，长效机制持续深化。我们维持房地产小周期延长框架以及“融资、拿地、销售”集中度三重跳增逻辑，而从近期中央政治局会议以及中央经济工作会议表态来看，目前行业积极因素正在酝酿，政策和资金环境都有望逐步改善，目前AH股主流房企19PE估值仅3-7倍，对比美国龙头次贷危机前估值底6.5倍，目前主流房企NAV折价40-70%，均表明估值已经处于底部，维持行业“推荐”评级以及看多龙头，维持推荐：一二线龙头：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（资金放松受益型）：新城控股、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

支撑评级要点

- **房地产行业数据：**上周46个重点城市新房合计成交545.9万平方米，环比上升0.2%，2019年1月一手房合计成交1,372.1万平方米，较去年12月同期环比下降19.4%，较去年1月同期同比下降1.0%，其中当月成交同比较12月下降10.7pct；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：+4.2%、-1.7%、+3.8%、+1.4%，当月月成交同比分别为：+8.4%、+4.0%、-14.9%、-14.7%。15城可售面积为8,029.2万平方米，环比下降0.8%；3个月移动平均去化月数为9.0个月，环比下降0.2个月。
- **主要政策新闻：**国务院总理表示要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；东莞出台首个无理由退房新规，在楼盘认购两天内可无理由退定；深圳拟修订出租屋管理规定，制定房租上涨幅度；住建部原则同意海口等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。18年12月一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，二手住宅价格继续下降；福建、河南编制实行“一城一策”，稳地价、稳房价；杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案；海南东方出台引进人才住房保障实施细则，本科生租房每月补贴1500元。
- **公司动态跟踪：**保利地产销售额4,048亿元（+30.9%），销售面积2,766万方（+23.4%）；华夏幸福销售额1,635亿元（+7.5%），销售面积1,502万方（+57.6%）；绿地控股销售额3,875亿元（+26.4%），销售面积3,664万方（+50.3%）；招商蛇口拟不低于20亿、不超过40亿以回购股份总计1.73亿股，约占公司总股本2.19%，回购价格不超过23.12元/股；中南建设18/8/3至18/12/24累计增持股票金额约3,290万元，对应股份约609万股，占总股本0.16%；蓝光发展限制性股票第三期解锁，可解锁股份约1,102万股。
- **一周板块回顾：**板块表现方面，SW房地产指数上涨0.89%，沪深300指数上涨2.37%，相对收益为-1.48%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第11位。个股表现方面，SW房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：美都能源、中润资源、南国置业、长春经开、中关村。
- **风险提示：**房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧。

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

联系人：鲁星泽

电话：021-20572575

邮箱：luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

| | | 占比% |
|----------|-----------|------|
| 股票家数(只) | 128 | 3.58 |
| 总市值(亿元) | 19,282.67 | 3.79 |
| 流通市值(亿元) | 16,457.64 | 4.47 |

相对指数表现

| | % | 1M | 6M | 12M |
|------|-------|------|--------|-----|
| 绝对表现 | -0.28 | 1.57 | -32.23 | |
| 相对表现 | -2.78 | 9.16 | -6.16 | |



相关研究报告

《房地产行业周报：全面降准释放流动性，资金端环境逐步改善》

2019-01-06

《房地产行业周报：房贷利率继续改善，广州放松户籍政策》

2019-01-13

《房地产12月土地月报：供地大幅缩量，成交降幅扩大，溢价率再下行》

2019-01-15

目录

| | |
|--|----|
| 一、行业数据 | 4 |
| (一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比+0.2%，月成交同比-1%，一二线同比+5%、三四线同比-15% | 4 |
| 1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比上升 0.2%，一二线环比下降 1%、三四线环比上升 3% | 4 |
| 2、成交月同比: 1 月 46 城月成交同比下降 1%，一二线同比上升 5%、三四线同比下降 15% | 5 |
| (二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+6%，1 月月成交同比-7%、较上月上升 19pct | 7 |
| (三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-14%，可售面积环比-1%、去化月数下降 0.2 个月 | 10 |
| 二、行业政策和新闻跟踪 | 13 |
| 三、重点公司公告 | 16 |
| 四、板块行情回顾 | 19 |
| 五、风险提示: 房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧 | 20 |

图表目录

| | |
|--|----|
| 图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积..... | 4 |
| 图表 2、各线城市一手房成交面积同比..... | 5 |
| 图表 3、46 城一手房累计成交同比..... | 6 |
| 图表 4、重点城市新房成交数据..... | 6 |
| 图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比..... | 8 |
| 图表 6、各线城市二手房成交面积同比..... | 8 |
| 图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比..... | 9 |
| 图表 8、重点城市二手房成交数据..... | 9 |
| 图表 9、重点城市库存去化水平..... | 10 |
| 图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数..... | 11 |
| 图表 11、各线城市可售面积..... | 12 |
| 图表 12、15 城成交推盘比..... | 12 |
| 图表 13、上周行业重点新闻..... | 13 |
| 图表 14、上周公司公告回顾..... | 16 |
| 图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况..... | 19 |
| 图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名..... | 20 |

一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比+0.2%，月成交同比-1%，一二线同比+5%、三四线同比-15%

1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比上升 0.2%，一二线环比下降 1%、三四线环比上升 3%

上周(1.12-1.18)46 个重点城市新房合计成交 545.9 万平米，环比上升 0.2%，较 18 年周均成交 586.7 万平米下降 5.9%，较本年周均成交 565.0 万平米下降 3.4%。

其中一二线城市合计成交 408.5 万平米，环比下降 0.7%，较 18 年周均成交 412.9 万平米下降 1.1%，较本年周均成交 420.9 万平米下降 2.9%。三四线城市合计成交 137.4 万平米，环比上升 2.8%，较 18 年周均成交 167.1 万平米下降 17.8%，较本年周均成交 144.1 万平米下降 4.7%。

按照更细分城市能级来看，

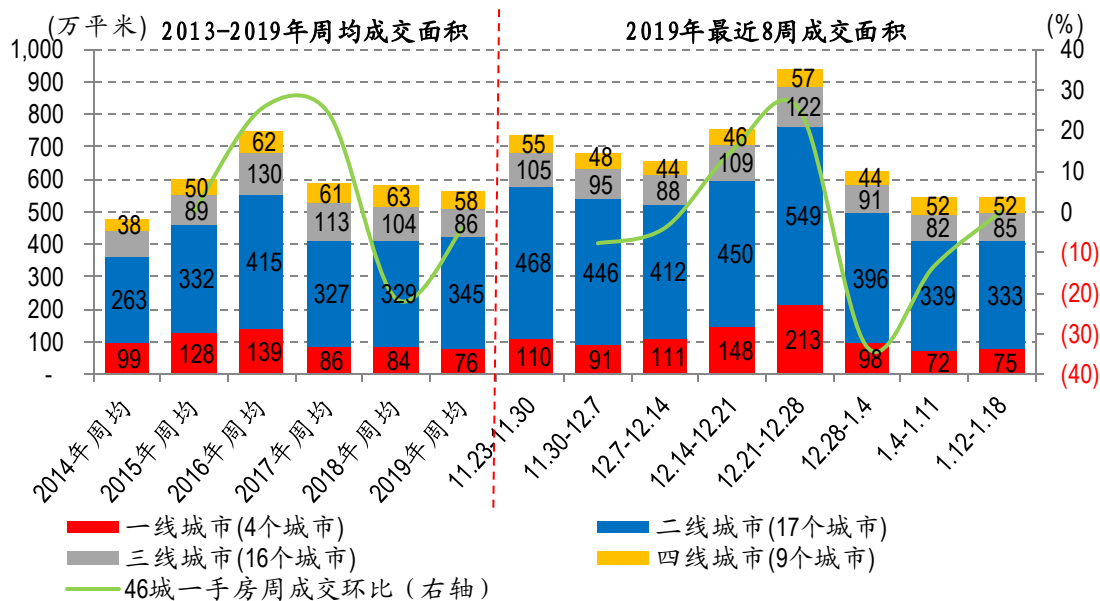
上周(1.12-1.18)4 个一线城市新房合计成交 75.4 万平米，环比上升 4.2%，较 18 年周均成交 83.7 万平米下降 10.0%，较本年周均成交 76.2 万平米下降 1.0%。

上周(1.12-1.18)17 个二线城市新房合计成交 333.1 万平米，环比下降 1.7%，较 18 年周均成交 329.2 万平米上升 1.2%，较本年周均成交 344.7 万平米下降 3.4%。

上周(1.12-1.18)16 个三线城市新房合计成交 85.1 万平米，环比上升 3.8%，较 18 年周均成交 103.8 万平米下降 18.0%，较本年周均成交 86.4 万平米下降 1.5%。

上周(1.12-1.18)9 个四线城市新房合计成交 52.3 万平米，环比上升 1.4%，较 18 年周均成交 63.3 万平米下降 17.4%，较本年周均成交 57.7 万平米下降 9.4%。

图表 1、13-19 年周均成交面积&19 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

2、成交月同比：1月46城月成交同比下降1%，一二线同比上升5%、三四线同比下降15%

1月(1.1-1.18)46个重点城市截止上周一手房合计成交1,372.1万平方米，较12月同期环比下降19.4%，较去年1月同期同比下降1.0%。其中当月成交同比较12月下降10.7pct；年初累计至今成交0.1亿平米，同比下降1.0%。

其中一二线城市合计成交1,022.1万平方米，较12月同期环比下降24.0%，较去年1月同期同比上升4.8%，其中当月成交同比较12月下降14.4pct；年初累计至今成交1,022.1万平方米，同比上升4.8%。三四线城市合计成交350.0万平方米，较12月同期环比下降1.7%，较去年1月同期同比下降14.8%，其中当月成交同比较12月上升2.4pct；年初累计至今成交350.0万平方米，同比下降14.8%。

按照更细分城市能级来看，

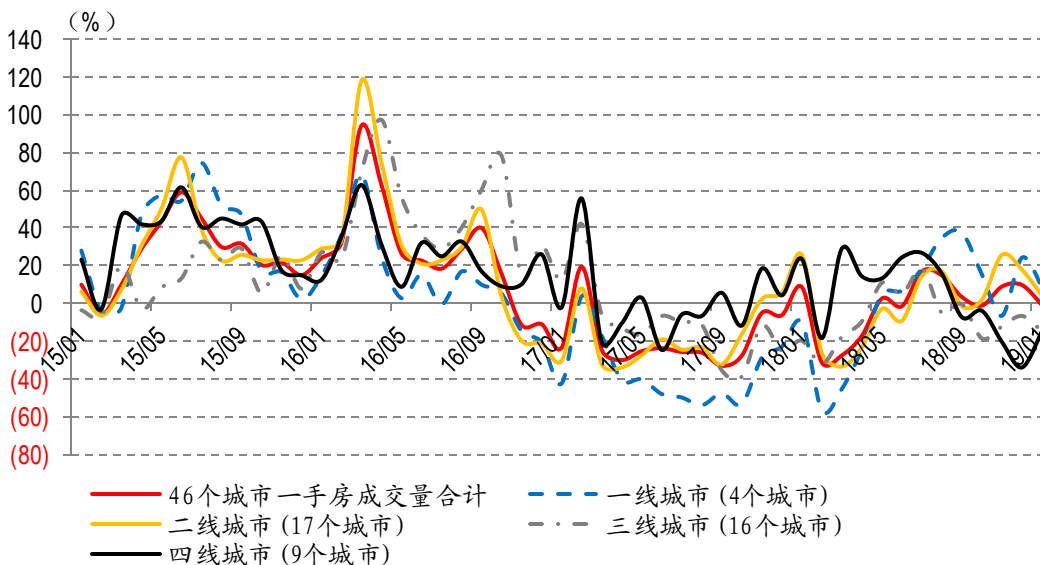
1月(1.1-1.18)4个一线城市截止上周一手房合计成交185.0万平方米，环比12月下降34.6%，较去年1月同比上升8.4%，其中当月成交同比较12月下降15.8pct；年初累计至今成交185.0万平方米，同比上升8.4%。

1月(1.1-1.18)17个二线城市截止上周一手房合计成交837.2万平方米，环比12月下降21.2%，较去年1月同比上升4.0%，其中当月成交同比较12月下降13.8pct；年初累计至今成交837.2万平方米，同比上升4.0%。

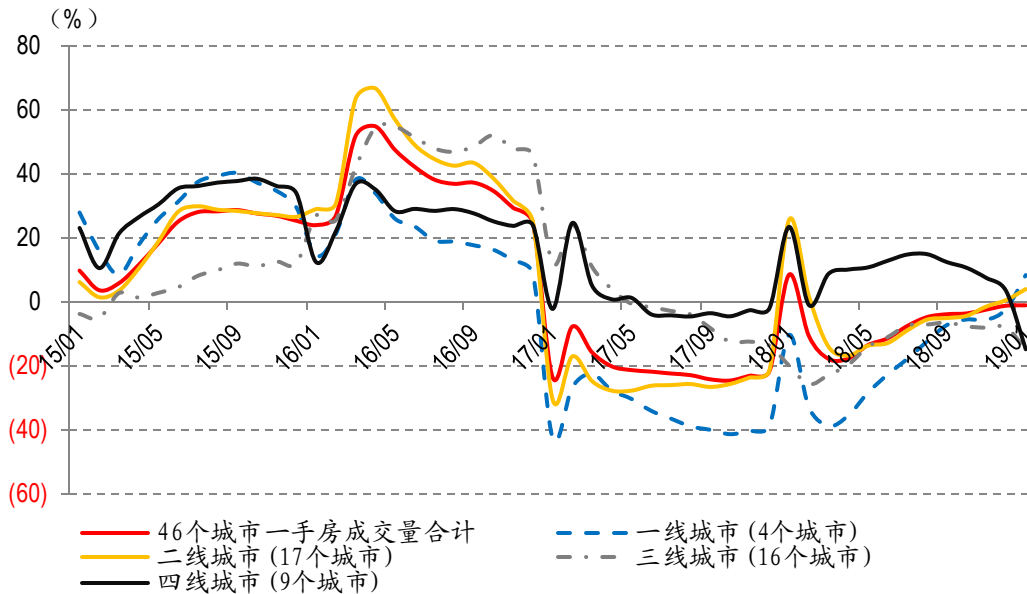
1月(1.1-1.18)16个三线城市截止上周一手房合计成交209.7万平方米，环比12月下降12.2%，较去年1月同比下降14.9%，其中当月成交同比较12月下降8.2pct；年初累计至今成交209.7万平方米，同比下降14.9%。

1月(1.1-1.18)9个四线城市截止上周一手房合计成交140.2万平方米，环比12月上升19.6%，较去年1月同比下降14.7%，其中当月成交同比较12月上升19.3pct；年初累计至今成交140.2万平方米，同比下降14.7%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 3、46城一手房累计成交同比


资料来源：Wind，华创证券

图表 4、重点城市新房成交数据

| 一手房每周交易数据 | 上周成交量 (万平方米) | 环比上周 (%) | 当月累计成交量 (万平方米) | 环比上月 (%) | 同比当月 (%) | 年初至今累计成交 (万平方米) | 累计同比 (%) |
|-----------|--------------|----------|----------------|----------|----------|-----------------|----------|
| 46城合计 | 546 | 0.2 | 1,372 | (19.4) | (1.0) | 1,372 | (1.0) |
| 一线城市 | 75 | 4.2 | 185 | (34.6) | 8.4 | 185 | 8.4 |
| 二线城市 | 333 | (1.7) | 837 | (21.2) | 4.0 | 837 | 4.0 |
| 三线城市 | 85 | 3.8 | 210 | (12.2) | (14.9) | 247 | (14.9) |
| 四线城市 | 52 | 1.4 | 140 | 19.6 | (14.7) | 140 | (14.7) |
| 一线城市 | | | | | | | |
| 北京 | 15 | 128.9 | 22 | (63.4) | (15.5) | 22 | (15.5) |
| 上海 | 30 | (25.8) | 94 | (0.7) | 26.5 | 94 | 26.5 |
| 广州 | 20 | 25.1 | 46 | (50.7) | 23.7 | 46 | 23.7 |
| 深圳 | 10 | 6.0 | 23 | (33.0) | (30.4) | 23 | (30.4) |
| 二线城市 | | | | | | | |
| 杭州 | 16 | (8.5) | 41 | (40.3) | (55.2) | 41 | (55.2) |
| 南京 | 11 | (16.3) | 37 | (34.1) | (48.4) | 37 | (48.4) |
| 武汉 | 31 | 65.9 | 60 | (52.6) | (56.1) | 60 | (56.1) |
| 苏州 | 20 | (0.4) | 53 | (36.1) | 15.0 | 53 | 15.0 |
| 济南 | 20 | 3.1 | 50 | (3.2) | 1.8 | 50 | 1.8 |
| 成都 | 66 | (7.9) | 167 | (26.7) | 208.0 | 167 | 208.0 |
| 青岛 | 21 | (27.3) | 61 | (28.0) | (31.5) | 61 | (31.5) |
| 宁波 | 10 | (13.0) | 27 | 44.6 | 219.5 | 27 | 219.5 |

| 一手房每周交易数据 | 上周成交量 (万平方米) | 环比上周 (%) | 当月累计成交量 (万平方米) | 环比上月 (%) | 同比当月 (%) | 年初至今累计成交 (万平方米) | 累计同比 (%) |
|-----------|--------------|----------|----------------|----------|----------|-----------------|----------|
| 福州 | 7 | (26.0) | 22 | (15.2) | 40.5 | 22 | 40.5 |
| 南宁 | 41 | (2.8) | 109 | 36.7 | 192.0 | 109 | 192.0 |
| 南昌 | 4 | (61.6) | 19 | (12.8) | (49.3) | 19 | (49.3) |
| 三线城市 | | | | | | | |
| 泉州 | 8 | 15.4 | 18 | (16.3) | 9.1 | 18 | 9.1 |
| 扬州 | 7 | 6.5 | 18 | 3.4 | (36.0) | 18 | (36.0) |
| 常州 | 7 | (3.0) | 20 | (11.1) | (15.8) | 20 | (15.8) |
| 襄阳 | 3 | (22.3) | 8 | (19.3) | (42.4) | 8 | (42.4) |
| 绍兴 | 2 | 16.0 | 5 | (10.7) | NA | 5 | NA |
| 惠州 | 7 | 27.2 | 16 | (21.5) | (7.1) | 16 | (7.1) |
| 泰州 | 1 | (56.3) | 3 | (53.6) | (32.3) | 3 | (32.3) |
| 镇江 | 14 | 8.3 | 31 | (10.5) | 0.1 | 31 | 0.1 |
| 金华 | 1 | (65.9) | 5 | (17.4) | (50.8) | 5 | (50.8) |
| 淮安 | 16 | 8.7 | 39 | 22.1 | (0.3) | 39 | (0.3) |
| 芜湖 | 1 | 8.6 | 2 | (43.5) | (80.4) | 2 | (80.4) |
| 四线城市 | | | | | | | |
| 安庆 | 1 | (72.2) | 10 | 11.5 | (15.5) | 10 | (15.5) |
| 汕头 | 4 | (9.3) | 12 | 17.8 | (43.2) | 12 | (43.2) |
| 连云港 | 9 | (19.4) | 27 | 21.2 | (36.1) | 27 | (36.1) |
| 牡丹江 | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| 韶关 | 2 | (0.7) | 5 | (1.3) | (45.2) | 5 | (45.2) |
| 吉林 | 3 | (9.3) | 8 | (39.2) | (8.4) | 8 | (8.4) |
| 莆田 | 6 | 13.5 | 14 | 79.4 | 125.5 | 14 | 125.5 |
| 淮南 | 4 | 24.9 | 12 | 14.9 | 109.9 | 12 | 109.9 |

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房成交量:上周 14 城周成交环比+6%，1 月月成交同比-7%、较上月上升 19pct

上周(1.12-1.18)14 个重点城市二手房房合计成交 127.2 万平方米, 环比上升 5.8%; 1 月截至上周累计成交 295.3 万平方米, 较 12 月同期环比上升 11.5%, 较去年 1 月同期同比下降 6.8%, 其中当月成交同比较 12 月上升 18.6pct; 年初累计至今成交 295.3 万平方米, 同比下降 6.8%。

按照更细分城市能级来看,

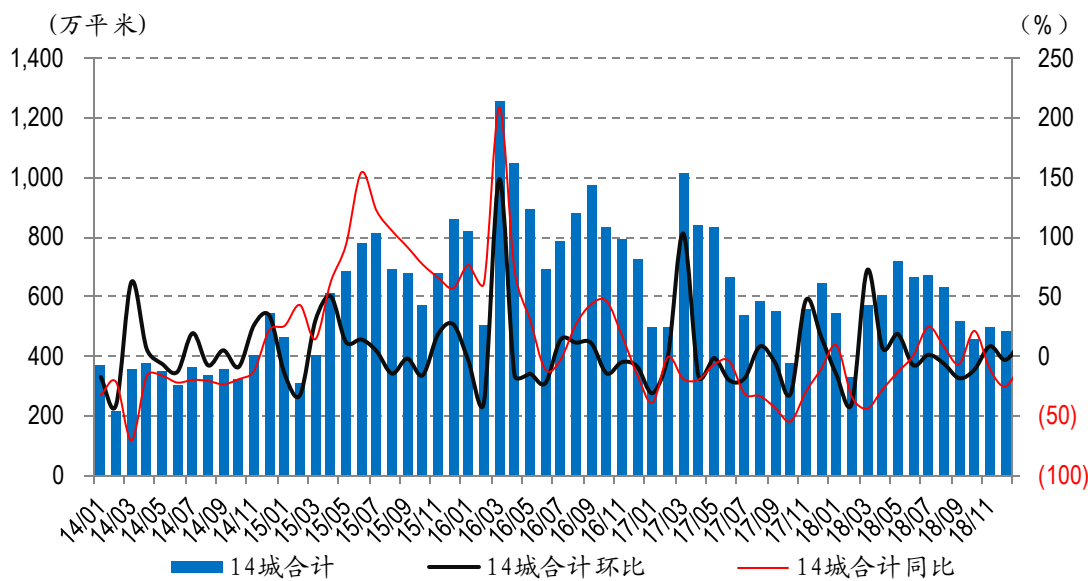
上周(1.12-1.18)2 个一线城市二手房房合计成交 37.2 万平方米, 环比上升 4.4%; 1 月截至上周累计成交 77.7 万平方米, 较 12 月同期环比下降 8.5%, 较去年 1 月同期同比下降 15.0%, 其中当月成交同比较 12 月下降 6.6pct; 年初累计至今成交 77.7 万平方米, 同比下降 15.0%。

上周(1.12-1.18)8 个二线城市二手房房合计成交 83.4 万平方米, 环比上升 7.1%; 1 月截至上周累计成交 199.6 万平

米,较12月同期环比上升23.9%,较去年1月同期同比上升4.0%,其中当月成交同比较12月下降34.3pct;年初累计至今成交199.6万平方米,同比上升4.0%。

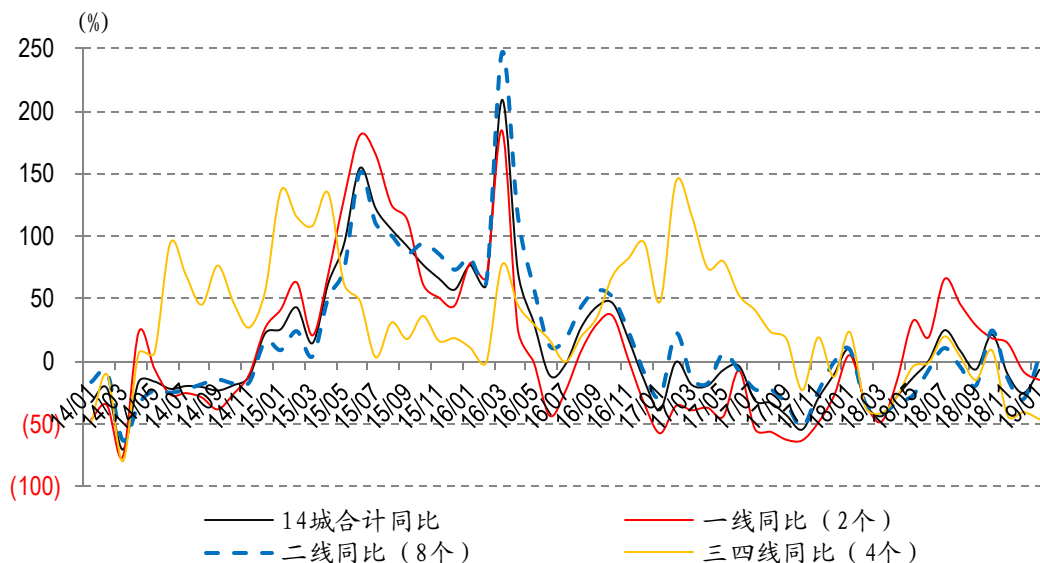
上周(1.12-1.18)4个三四线城市二手房合计成交6.6万平方米,环比下降2.9%;1月截至上周累计成交18.0万平方米,较12月同期环比下降4.7%,较去年1月同期同比下降46.5%,其中当月成交同比较12月下降5.8pct;年初累计至今成交18.0万平方米,同比下降46.5%。

图表 5、14城二手房成交面积及环比、同比



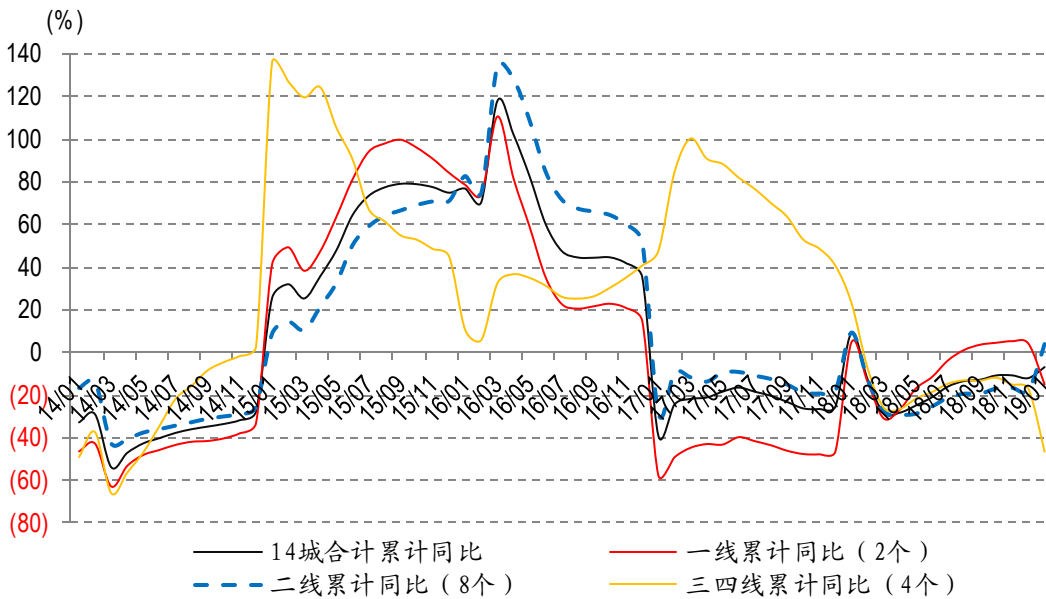
资料来源: Wind, 华创证券

图表 6、各线城市二手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

图表 8、重点城市二手房成交数据

| 二手房每周交易数据 | 上周成交量(万平方米) | 环比上周(%) | 当月累计成交量(万平方米) | 环比上月(%) | 同比当月(%) | 年初至今累计成交(万平方米) | 累计同比(%) |
|-----------|-------------|---------|---------------|---------|---------|----------------|---------|
| 14城合计 | 127.2 | 5.8 | 295.3 | 11.5 | (6.8) | 295.3 | (6.8) |
| 一线城市 | 37.2 | 4.4 | 77.7 | (8.5) | (15.0) | 77.7 | (15.0) |
| 二线城市 | 83.4 | 7.1 | 199.6 | 23.9 | 4.0 | 199.6 | 4.0 |
| 三四线城市 | 6.6 | (2.9) | 18.0 | (4.7) | (46.5) | 18.0 | (46.5) |
| 一线城市 | | | | | | | |
| 北京 | 26.3 | 130.1 | 37.8 | (40.9) | (32.4) | 37.8 | (32.4) |
| 深圳 | 10.9 | (55.0) | 40.0 | 89.5 | 12.6 | 40.0 | 12.6 |
| 二线城市 | | | | | | | |
| 杭州 | 10.3 | 13.8 | 23.4 | 40.5 | (11.5) | 23.4 | (11.5) |
| 南京 | 9.5 | 12.3 | 22.2 | (5.7) | (19.9) | 22.2 | (19.9) |
| 苏州 | 22.5 | (5.0) | 57.7 | 24.2 | 32.5 | 57.7 | 32.5 |
| 青岛 | 7.9 | 7.6 | 18.4 | 11.1 | (44.2) | 18.4 | (44.2) |
| 无锡 | 7.1 | (10.7) | 18.5 | (10.8) | 12.7 | 18.5 | 12.7 |
| 大连 | 7.2 | 18.6 | 16.5 | 5.3 | (24.2) | 16.5 | (24.2) |
| 南宁 | 7.8 | 17.1 | 19.0 | 133.2 | 52.1 | 19.0 | 52.1 |
| 厦门 | 11.0 | 29.2 | 24.0 | 79.2 | 123.8 | 24.0 | 123.8 |
| 三四线城市 | | | | | | | |

| 二手房每周交易数据 | 上周成交量(万平方米) | 环比上周(%) | 当月累计成交量(万平方米) | 环比上月(%) | 同比当月(%) | 年初至今累计成交(万平方米) | 累计同比(%) |
|-----------|-------------|---------|---------------|---------|---------|----------------|---------|
| 扬州 | 3.0 | 30.7 | 6.3 | 18.7 | (19.6) | 6.3 | (19.6) |
| 岳阳 | 0.9 | (10.1) | 3.1 | (38.4) | (60.0) | 3.1 | (60.0) |
| 金华 | 0.5 | (69.6) | 3.6 | 14.5 | (64.9) | 3.6 | (64.9) |
| 江门 | 2.2 | 21.9 | 5.0 | (7.8) | (35.9) | 5.0 | (35.9) |
| 张家港 | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA |

资料来源: Wind, 华创证券

(三) 新房库存: 15城上周推盘环比-14%, 可售面积环比-1%、去化月数下降0.2个月

上周(2019/1/12-2019/1/18)15个重点城市合计推盘126万平方米,环比下降14.2%,对应上述城市合计成交193万平方米,环比上升2.6%,对应周成交/推盘比(去化率指标)为1.53倍,高于上周的1.28倍,高于12月的0.76倍。

上周末(2019/1/18)15个重点城市合计住宅可售面积为8,029.2万平方米,环比下降0.8%。其中,一线城市合计可售面积为2,850.9万平方米,环比下降0.6%。北上广深可售面积环比变化分别为-3.2%、+0.8%、-0.4%、+3.3%。二线城市合计可售面积为3,589.7万平方米,环比下降1.2%。三线城市合计可售面积为1,588.6万平方米,环比下降0.3%。

上周末(2019/1/18)15个重点城市住宅3个月移动平均去化月数为9.0个月,环比下降0.2个月。其中,一线城市3个月移动平均去化月数为10.3个月,环比下降0.03个月。北上广深去化月数分别为15.9个月、6.6个月、9.8个月、13.7个月。二线重点城市3个月移动平均去化月数为7.0个月,环比下降0.2个月。三线重点城市3个月移动平均去化月数为16.8个月,环比下降0.2个月。

注:9月末开始宁波可售面积数据异常,变动较大,故剔除,以15城口径计算去化月数和成交推盘比。

图表9、重点城市库存去化水平

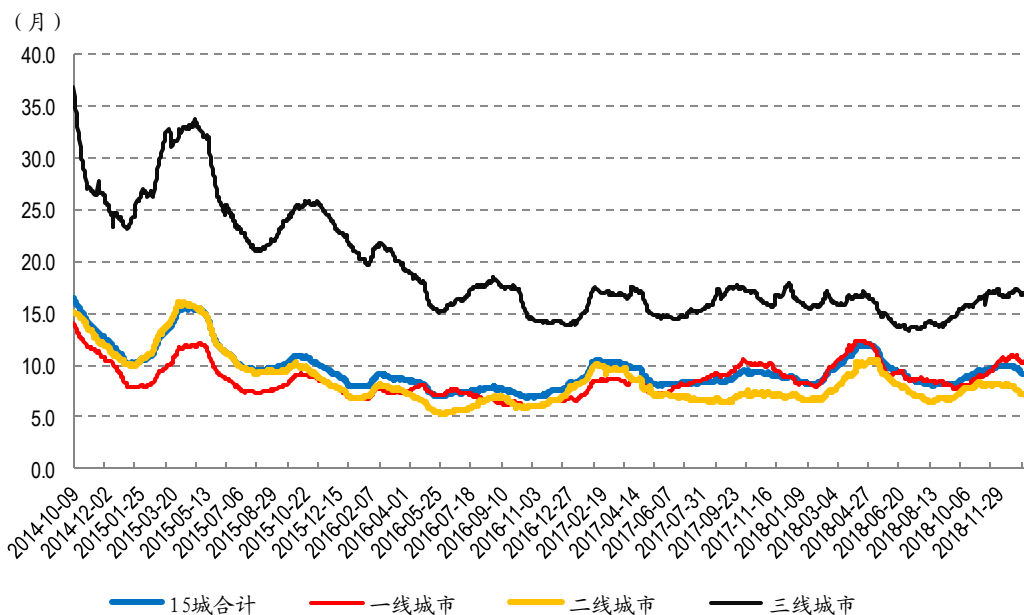
| 一手房住宅库存去化数据 | 可售面积(万平方米) | 环比(%) | 3个月移动日均成交量(万平方米) | 环比(%) | 住宅去化月数(3个月移动平均) | 环比(个月) |
|-------------|------------|--------|------------------|--------|-----------------|--------|
| 15城合计 | 8029 | (0.83) | 29.6 | 0.83 | 9.0 | (0.15) |
| 一线城市 | 2851 | (0.63) | 9.3 | (0.36) | 10.3 | (0.03) |
| 二线城市 | 3590 | (1.21) | 17.2 | 1.48 | 7.0 | (0.19) |
| 三线城市 | 1589 | (0.32) | 3.1 | 0.84 | 16.8 | (0.20) |
| 一线城市 | | | | | | |
| 北京 | 933 | (3.21) | 2.0 | 1.30 | 15.9 | (0.74) |
| 上海 | 698 | 0.81 | 3.5 | (1.54) | 6.6 | 0.15 |
| 广州 | 864 | (0.45) | 2.9 | (1.17) | 9.8 | 0.07 |
| 深圳 | 357 | 3.26 | 0.9 | 3.71 | 13.7 | (0.06) |
| 二线城市 | | | | | | |
| 杭州 | 279 | (3.72) | 2.8 | (1.68) | 3.3 | (0.07) |
| 南京 | 387 | (2.04) | 2.6 | (1.43) | 5.0 | (0.03) |

| 一手房住宅库存去化数据 | 可售面积(万平方米) | 环比(%) | 3个月移动日均成交量(万平方米) | 环比(%) | 住宅去化月数(3个月移动平均) | 环比(个月) |
|-------------|------------|--------|------------------|---------|-----------------|--------|
| 苏州 | 669 | (2.28) | 2.8 | 0.57 | 8.1 | (0.24) |
| 福州 | 335 | 1.29 | 0.9 | (1.20) | 12.3 | 0.30 |
| 厦门 | 224 | (0.51) | 0.2 | (11.85) | 30.7 | 3.50 |
| 温州 | 977 | (0.90) | 3.0 | 7.73 | 11.0 | (0.95) |
| 南宁 | 719 | (0.52) | 4.9 | 3.21 | 4.9 | (0.18) |
| 三线城市 | | | | | | |
| 泉州 | 672 | (0.19) | 1.1 | 1.36 | 20.2 | (0.31) |
| 惠州 | 195 | 0.00 | 0.9 | (1.44) | 7.4 | 0.11 |
| 莆田 | 253 | (1.48) | 0.4 | 9.54 | 19.8 | (2.22) |
| 江阴 | 468 | 0.00 | 0.7 | (1.71) | 21.4 | 0.37 |

资料来源: Wind, 华创证券

注: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

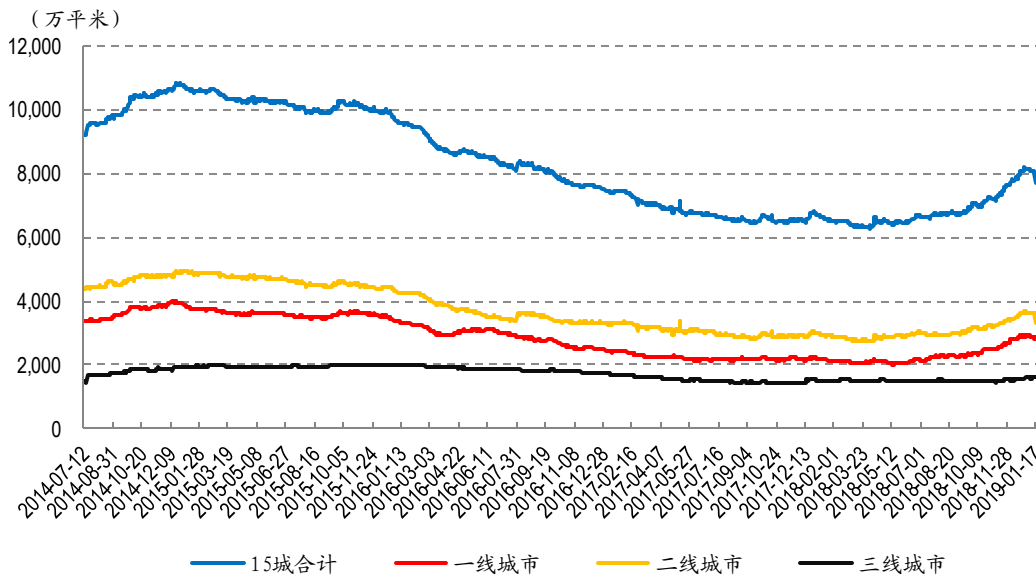
图表 10、各线城市3个月移动平均去化月数



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

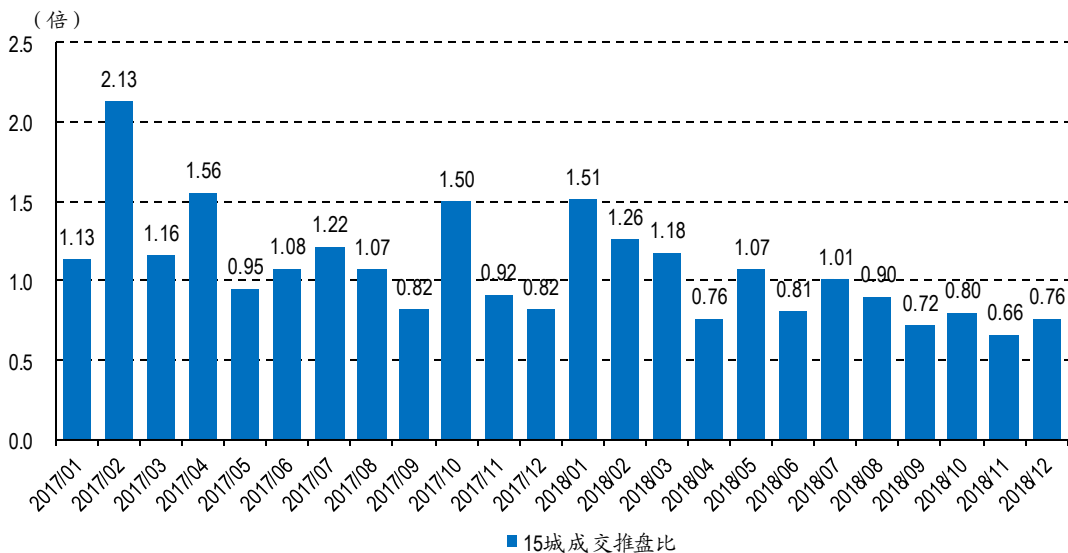
图表 11、各线城市可售面积



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

图表 12、15 城成交推盘比



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

二、行业政策和新闻跟踪

宏观：近期多个省市作政府汇报工作，提出 2019 年经济社会发展的主要预期目标。预计中国 2018 年人均国内生产总值可接近 1 万美元。国务院总理表示允许经济增速有一定的弹性浮动，但不能大起大落更不能“断崖式下跌”。统计局核实 2017 年 GDP 现价总量比初步核算数少 6367 亿元。

长效机制：东莞发布商品房认购书范本，认购书签订两日内可无理由退定。财政部、住房城乡建设部印发公共租赁住房资产管理暂行办法。深圳拟修订出租屋管理规定，制定房租上涨幅度。住建部原则同意海口等 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。天津暂不征收国有土地增值税，企业可自调公积金比例。

央行：2019 年首次降准过后，“天量”逆回购驰援，税期冲击被“强平”。

粤港澳：广州将推动设立粤港澳大湾区商业银行，拟安排 190.2 亿元资金支持粤港澳大湾区建设。

限购/限价/限售：上海官方称未接到新的房产限购政策通知。

土地：全国 106 城市地价增速环同比双双放缓，2018 全国 300 城卖地收入超 4 万亿。

市场：2018 年以来已有 5 家房企旗下的物业公司赴香港上市，探寻新的利润增长点。多地楼市出现政策松动和微调，2019 年楼市或温和回归理性。国家统计局发布 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据，2018 年 12 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，二手住宅价格继续下降。

行业政策：福建将实施“一城一策”方案，稳定房价地价。河南省住建厅称将实行“一城一策”，加强市场供需双向调节。杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案。

地方债：万亿元地方债将提前开闸，目前已确定新疆、河南、福建、云南等 10 多个省区市在 1 月份内发行地方债，发行规模超千亿元。

信贷：2018 年年初至今，央行一共宣布了五次降准（含定向降准），刺激信贷利率下降，流动性仍淤积银行间。深圳房贷利率再现松动 利率下行趋势显现。

人才政策：海南东方出台引进人才住房保障实施细则，本科生租房每月补贴 1500 元。

其他：北京市将出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施，促进住房租赁市场稳定。2018 年集合信托规模下降，房地产类集合信托一枝独秀。央行上海总部称要保持货币信贷合理增长，支持民营等实体经济。海南税务称房租抵扣个税可放心申报，不会追缴房东租税。北京市 2019 年首批保障房开工计划共有 116 个项目，将提供 13.6 万套房源，同时还将出台集体土地租赁住房建设导则。2018 年浙江全省共销售新建商品房 9755 万平方米，2019 年计划新开棚户区改造安置住房（含货币化安置）18.3 万套。中山市并未暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品住房。

图表 13、上周行业重点新闻

| 类型 | 日期 | 概要 | 内容 |
|----|-----------|---------------------------------------|---|
| 宏观 | 2019/1/14 | 多个省市作政府汇报工作，提出 2019 年经济社会发展的主要预期目标 | 近日，多个省市作政府汇报工作，提出 2019 年经济社会发展的主要预期目标：北京市 GDP 增长 6%至 6.5%，江苏省 GDP 增长 6.5%以上，福建省 GDP 增长 8%-8.5%，四川省 GDP 增长 7.5%左右，安徽省 GDP 增长 7.5-8%，湖北省 GDP 增长 7.5%-8%，河北省 GDP 增长 6.5%左右，黑龙江省 GDP 增长 5%以上，天津市 GDP 增长 4.5%左右。 |
| | 2019/1/15 | 广州 2018 年 GDP 预计达 2.3 万亿元 同比增长 6.5%左右 | 广州市 2018 年预计地区生产总值 2.3 万亿元，同比增长 6.5%左右，地方一般公共预算收入 1632.3 亿元、可比增长 9.9%，2019 年经济目标为地区生产总值增长 6%-6.5%。 |

| | | | |
|----------|-----------|--|---|
| | 2019/1/16 | 预计中国 2018 年人均国内生产总值可接近 1 万美元 | 预计中国 2018 年人均国内生产总值可接近 1 万美元，社会消费品零售总额由 1978 年的 1559 亿元增长到 2018 年的超过 38 万亿元，年均增速约为 15%。 |
| | 2019/1/16 | 河南省预计 2018 年全省生产总值突破 4.8 万亿元，2019 经济目标为 GDP 增长 7%-7.5% | 河南省预计 2018 年全省生产总值突破 4.8 万亿元，比上年增长 7.5% 左右，全省财政总收入 5875.8 亿元，同比增长 11.9%，2019 经济目标为 GDP 增长 7%-7.5%、一般公共预算收入增长 7%。 |
| | 2019/1/16 | 辽宁 18 年预计全省地区生产总值比上年增长 5.6% 左右 | 辽宁省 2018 年预计全省地区生产总值比上年增长 5.6% 左右，地方财政总收入 4525 亿元，增长 7.8%。 |
| | 2019/1/17 | 李克强：允许经济增速有一定的弹性浮动，但不能大起大落更不能“断崖式下跌” | 李克强在近日召开的座谈会中提出，要保持中国经济运行在合理区间，允许经济增速有一定的弹性浮动，但不能大起大落，更不能“断崖式下跌”，要坚持稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。 |
| | 2019/1/18 | 统计局：2017 年 GDP 现价总量比初步核算数少 6367 亿元 | 统计局公告，2017 年 GDP 现价总量为 820,754 亿元，比初步核算数减少了 6,367 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.8%，比初步核算数下降 0.1 个百分点。 |
| 长效机制 | 2019/1/14 | 东莞发布商品房认购书范本，认购书签订两日内可无理由退定 | 广东省东莞市住房和城乡建设局官网发布《东莞市商品房认购书（范本）》，出台首个“无理由退房”新规，宣布从 3 月 1 日起，买家在楼盘认购后，“两天内可无理由退定”。 |
| | 2019/1/15 | 两部门印发公共租赁住房资产管理暂行办法 | 财政部、住房城乡建设部印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》，明确公租房资产管理原则，所有权和使用权相分离，资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合，2019 年 1 月 1 日起实行； |
| | 2019/1/15 | 深圳拟修订出租屋管理规定，制定房租上涨幅度 | 近日，深圳市政协《深圳市出租屋管理若干规定》修订专题协商会举行，建议修订出租屋管理规定，制定房租上涨幅度。 |
| | 2019/1/16 | 原则同意海口等 5 城利用集体建设用地建设租赁住房 | 住建部原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。 |
| | 2019/1/17 | 天津：暂不征收国有土地增值税，企业可自调公积金比例 | 天津发布了文件《天津市进一步推进供给侧结构性改革降低实体经济企业成本第二批政策措施》，暂不征收国有土地增值税，企业可自调公积金比例。 |
| | 央行 | 2019/1/17 | "天量"逆回购驰援，税期冲击被"强平" |
| 粤港澳 | 2019/1/15 | 广州拟安排 190.2 亿元资金支持粤港澳大湾区建设 | 广州市市长在政府工作报告提出，推进设立广州创新型期货交易所、粤港澳大湾区商业银行，建设国际金融岛，拟安排 190 亿资金支持粤港澳大湾区建设。 |
| 限购/限价/限售 | 2019/1/17 | 上海官方称未接到新的房产限购政策通知 | 上海官方称未接到新的房产限购政策通知，目前在闵行区沪籍购房人与父母共有住房的房屋认定，仍然沿用已有标准。 |
| 土地 | 2019/1/18 | 全国 106 城市地价增速环同比双双放缓，2018 全国 300 城卖地收入超 4 万亿 | 2018 年第四季度全国主要监测城市地价总体水平为 4335 元/平方米，地价总体水平持续上行，各用途地价环比、同比增速持续放缓；2018 全国 300 城卖地总收入超过 4.17 万亿，七个城市卖地收入突破千亿元，杭州卖地收入最高。 |
| 市场 | 2019/1/15 | 多家房企分拆物业上市探寻新的增长点 | 克而瑞数据，18 年以来已有 5 家房企旗下的物业公司赴香港上市，探寻新的利润增长点。 |
| | 2019/1/15 | 多地楼市出现政策松动和微调，19 年楼市温和回归理性 | 多地楼市出现政策松动和微调，2019 年楼市或温和回归理性。 |
| | 2019/1/16 | 国家统计局发布 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据 | 国家统计局数据，18 年 12 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 1.3%，涨幅比上月扩大 1.0 个百分点，二手住宅价格继续下降，一线二手房价格均跌至 5.6 万，二三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均回落。 |

| | | | |
|------|-----------|--|--|
| 行业政策 | 2019/1/14 | 福建将实施“一城一策”方案，稳定房价地价 | 为健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，稳地价、稳房价、稳预期。 |
| | 2019/1/17 | 河南省住建厅：实行“一城一策”，加强市场供需双向调节 | 河南省住建厅称，将继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。 |
| | 2019/1/18 | 杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案 | 浙江将加快建立房地产市场平稳健康发展长效机制，杭州、宁波两市今年将研究制订“一城一策”方案。 |
| 地方债 | 2019/1/16 | 河南省拟发行 453.24 亿元地方债 | 河南省财政厅公布“2019 河南省区域医疗、棚改、洛阳轨道交通、土地储备专项债”相关文件，共计发行一般债券 165 亿元，专项债券合计 288.24 亿元。 |
| | 2019/1/18 | 万亿元地方债将提前开闸，四省区 1 月份发行超千亿元 | 万亿元地方债将提前开闸，目前已确定新疆、河南、福建、云南等 10 多个省市区在 1 月份内发行地方债，已确定的发行规模超千亿元。 |
| 信贷 | 2019/1/15 | 降准刺激信贷利率下降，流动性仍淤积银行间 | 据统计，2018 年年初至今，央行一共宣布了五次降准（含定向降准），除去置换掉的资金，向市场释放了近 3 万亿元人民币的流动性，降准刺激信贷利率下降，但流动性仍淤积银行间。 |
| | 2019/1/15 | 深圳房贷利率再现松动 利率下行趋势显现 | 近日汇丰银行对首套住宅的基准利率上浮比例已经下调至 5.14% 左右，深圳房贷利率再现松动，利率下行趋势显现 |
| 人才政策 | 2019/1/15 | 海南东方出台引进人才住房保障实施细则 | 海南东方出台引进人才住房保障实施细则，本科生租房每月补贴 1500 元。 |
| 其他 | 2019/1/14 | 北京市长陈吉宁在作政府工作报告时提出，2019 年要更好解决群众住房问题 | 北京市长在政府工作报告提出，19 年要更好解决住房问题，完善住房市场体系和住房保障体系，出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施，促进住房租赁市场稳定。 |
| | 2019/1/14 | 北京预计 2018 年 GDP 将超过 3 万亿元，同比增长 6.6% 左右 | 北京市预计 2018 年 GDP 将超过 3 万亿元，同比增长 6.6% 左右。 |
| | 2019/1/15 | 2018 年集合信托规模下降，房地产类集合信托一枝独秀 | 房地产类集合信托规模较 2017 年增长约 34%，是 2018 年集合信托规模增长的主力军。 |
| | 2019/1/16 | 央行上海：保持货币信贷合理增长，支持民营等实体经济 | 央行上海总部部署 2019 年工作，强调保持货币信贷合理增长，支持民营等实体经济。 |
| | 2019/1/17 | 海南税务：房租抵扣个税可放心申报，不会追缴房东租税 | 海南税务声明，房租抵扣个税可放心申报，不会追缴房东租税。 |
| | 2019/1/17 | 佳源国际已偿还 3.5 亿美元债；股价下跌 89% | 佳源国际已偿还 3.5 亿美元债，大股东取消 2.5 亿超短期融资；股价下跌 89%，最低 1.40 港元。 |
| | 2019/1/17 | 阳光 100 股价午后大跌 80%，最低 0.75 港元 | 阳光 100 股价午后大跌 80%，最低 0.75 港元。 |
| | 2019/1/18 | 住建委：北京市保障房首批开工 13.6 万套 | 北京市住建委表示，北京市 2019 年首批保障房开工计划共有 116 个项目，将提供 13.6 万套房源，同时还将出台集体土地租赁住房建设导则。 |
| | 2019/1/18 | 18 年浙江省共销售新建商品房 9755 万方，19 年计划新开工棚改造安置住房 18.3 万套 | 2018 年浙江全省共销售新建商品房 9755 万平方米，开发投资 9945 亿元，连续第三年创新高；2019 年全省计划新开工棚户区改造安置住房（含货币化安置）18.3 万套，公租房实物和租赁补贴保障家庭达到 20 万户以上。 |
| | 2019/1/18 | 中山市并未暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品住房 | 中山市住建局：中山市并未暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品住房。 |

资料来源：观点地产网，华创证券

三、重点公司公告

华夏幸福公司全资子公司九通投资及京御地产分别受让平安大华持有的新城开封 44.44% 股权及嘉兴孔雀城 13.06% 股权，股权收购价款共计 14.03 亿元；将于 1 月 21 日支付 2016 年公司债券（第一期）的利息，票面利率为 4.88%，每手面值 1000 元，派发利息为 48.80 元（含税）；2018 年房地产开发实现签约销售额为 1634.77 亿元，同比增长 7.45%，签约销售面积 1502.23 万平米，同比增长 57.56%。**招商蛇口**拟不低于 20 亿元、不超过 40 亿元以集中竞价交易的方式回购部分社会公众股份，回购股份的价格不超过 23.12 元/股，若全额回购且按回购总金额上限和回购股份价格上限测算，预计回购股份数量为 1.73 亿股，约占公司总股本的 2.19%；成功发行 2019 年度第一期超短期融资券，发行总额为 15 亿元，期限为 120 天，票面利率 2.98%。**保利地产** 2018 年实现签约面积 2766.11 万平方米，同比增长 23.36%，实现签约金额 4048.17 亿元，同比增长 30.91%，净利润 188 亿元，同比增 20.33%，营业收入 1936 亿元，同比增 32.31%，基本每股收益 1.58 元，同比增 19.7%；最近获取了 6 宗住宅用地，规划容积率面积合计 116.17 万平方米，支付总额约为 17.6 亿元。**中南建设**于 2018 年 8 月 3 日至 2018 年 12 月 24 日累计增持本公司股票金额约 3290.45 万元，合计增加股份约 608.69 万股，占公司总股本的 0.16%，增持后占总股本 54.43%。将于 1 月 22 日支付 2018 年 1 月 22 日至 2019 年 1 月 21 日期间“16 中南 01”债券的利息，票面利率为 6.50%，每手面值 1,000 元的本期债券派发利息为 65.00 元（含税）。**蓝光发展**将于 1 月 22 日对满足解锁条件的 128 名激励对象首次授予的限制性股票实施第三期解锁，可解锁比例 60%（包括第二个解锁期递延解锁的 30%），可解锁股份约 1102.19 万股。

图表 14、上周公司公告回顾

| 类型 | 公司 | 日期 | 内容 |
|------|-----------|---|--|
| 业绩 | 保利地产 | 2019/1/14 | 2018 年签约面积 2766.1 万平方米，同比增 23.36%，实现签约金额 4048.17 亿元，同比增 30.91%，净利润 188 亿元，同比增 20.33%，营业收入 1936 亿元，同比增 32.31%，基本每股收益 1.58 元，同比增 19.7%；最近获取了 6 宗住宅用地，规划容积率面积合计 116.17 万方，支付总额约为 17.6 亿元。 |
| | 旭辉控股 | 2019/1/14 | 2018 年累计合同销售金额约为 1520 亿元，同比上涨 46.15%，累计销售面积约为 956.94 万平方米，同比上涨 52.1%，销售均价约为 1.59 万元/平方米。 |
| | 金地商置 | 2019/1/14 | 18 年销售总额约为 490.29 亿元，同比上涨 8.29%，累计销售面积约为 226.3 万平方米，同比下降 8.67%。 |
| | 华南城 | 2019/1/14 | 截至 2018 年 12 月 31 日前三季度合约销售约 108.09 亿港元，即以平均售价约 9500 港元/平方米签订建筑面积约 113.25 万平方米的合约销售，同比上升约 29.1%。 |
| | 绿地控股 | 2019/1/15 | 2018 年实现合同销售面积 3664.0 万平方米，比去年同期增长 50.3%，实现合同销售金额 3874.93 亿元，比去年同期增长 26.4%，新增房地产项目储备 118 个，权益土地面积约 2149.08 万平方米，权益计容建筑面积约 4336.78 万平方米，实现营业总收入约为 3510.1 亿元，同比增加 20.87%，净利润约为 116.6 亿元，同比增加 29.03%。 |
| | 华润置地 | 2019/1/15 | 2018 年实现总合同销售金额约 2106.81 亿元，总合同销售建筑面积约 1198.93 万平方米，同比分别增长 38.46% 及 25.24%，共获得 98 个项目，总权益楼面面积约 1590.7 万平方米，总出让金约 983.1 亿元。 |
| | 天地源 | 2019/1/15 | 2018 年实现签约面积 36.76 万平方米，同比减少 6.60%，实现商品房签约金额 49.32 亿元，同比增长 13.21%，实现车位签约 1759 个，同比减少 10.80%，实现车位签约金额 2.76 亿元，同比减少 37.74%。 |
| | 宁波富达 | 2019/1/15 | 预计 2018 年实现净利润 7.22 亿元左右，扣除非经常性损益后的净利润 3.05 亿元左右。 |
| | 南京高科 | 2019/1/16 | 2018 年房地产业务实现合同销售面积 11.27 万平方米，同比减少 48.11%，实现合同销售金额 23.21 亿元，同比增加 60.98%，新增商品房项目储备 1 个，出让面积 2.15 万平方米，新开工面积 25.98 万平方米，同比减少 26.09%，竣工面积 4.27 万平方米，同比减少 92.63%。 |
| | 华鑫股份 | 2019/1/17 | 华鑫证券 2018 年实现营业收入 5.59 亿元，净利润 999.83 万元；摩根士丹利华鑫证券 2018 年实现营业收入 1.75 亿元，净利润为-9979.20 万元。 |
| 华夏幸福 | 2019/1/18 | 2018 年实现签约销售额 1634.77 亿，同比增 7.45%，签约销售面积 1502.2 万平米，同比增 57.56%。 | |

| | | | |
|--------------|-------------|-----------|--|
| | 京投发展 | 2019/1/18 | 2018年1-12月,实现签约销售金额为45.39亿元,同比增长614.21%,签约销售面积为10.95万平方米,同比增长344.34%。 |
| 拿地 | 华发股份 | 2019/1/14 | 公司全资子公司武汉华嵘经公开竞投获得湖北省武汉市一宗商住地,地块面积为9.28万平方米,容积率3.54,规划用地性质为居住用地、商业服务业设施用地,成交总价为44.75亿元。 |
| 收购/转让 | 华夏幸福 | 2019/1/14 | 公司全资子公司九通投资及京御地产分别受让平安大华持有的新城开封44.44%股权及嘉兴孔雀城13.06%股权,股权收购价款共计14.03亿元。 |
| | 光明地产 | 2019/1/17 | 全资子公司上海汇晟置业成功竞拍上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地03-01、05-01两幅地块,成交价分别1.01亿元、2.13亿元,出让面积分别为1.17万平方米、2.46万平方米。 |
| | 华发股份 | 2019/1/18 | 摘牌受让华发教育100%股权、容闳学校100%产权及办学权、对外培训学校100%产权及办学权,受让价格分别为2.91亿元、1.48亿元、2104.38万元。 |
| 项目/合作 | 财信发展 | 2019/1/15 | 全资子公司国兴南华拟与河北磐瑞公司、融创贵和公司共同出资设立石家庄融创财信公司,注册资本为1000万元,国兴南华公司以自有货币资金出资400万元,占注册资本的40%。 |
| 投融资 | 新城发展 | 2019/1/15 | 发行金额为3亿美元的优先票据,利率7.5%,票据于2021年1月22日到期。 |
| | 禹洲地产 | 2019/1/15 | 拟进行建议票据发行,利率等尚未厘定。 |
| | 中国奥园 | 2019/1/15 | 建议发行美元优先票据,拟将票据所得款项用于再融资该集团现有境外债务及作一般营运资金。 |
| | 禹洲地产 | 2019/1/16 | 公司发行于2022年到期金额为5亿美元的优先票据,利率8.625%。 |
| | 合肥城建 | 2019/1/16 | 拟发行总额不超过7亿元(含7亿元),期限不超过5年(含5年)的中期票据。 |
| | 上海临港 | 2019/1/16 | 确定“19临债01”债券的票面利率为3.74%,实际发行规模为3亿元,“19临债02”债券的票面利率为3.85%,实际发行规模为5亿元。 |
| | 深圳控股 | 2019/1/16 | 行使购股权合计发行106万股股份,每股发行价为2.191港元,折让13.4%。 |
| | 招商蛇口 | 2019/1/17 | 成功发行2019年度第一期超短期融资券,发行总额为15亿元,期限为120天,票面利率2.98%。 |
| | 碧桂园 | 2019/1/17 | 建议发行新美元优先票据,并建议发行额外美元优先票据与2024年到期的8%的5.50亿美元优先票据合并及组成单一系列。 |
| | 华发股份 | 2019/1/17 | 设立“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资,采取分期发行方式,发行总额不超过50亿元,发行期数不超过6期,首期发行自公告发布之日起12个月内完成。 |
| | 云南城投 | 2019/1/18 | 拟出资1.2亿元与西双版纳州国资委共同设立版纳旅投,公司持有版纳旅投60%的股权。 |
| | 碧桂园 | 2019/1/18 | 拟发行5.5亿美元于2022年到期的7.125%优先票据,及发行额外4.5亿美元于2024年到期的8%优先票据。 |
| | 路劲 | 2019/1/18 | 完成发行4亿美元的7.75%于2021年到期的担保优先票据;拟注销要约收购的约2.25亿美元票据。 |
| | 富力地产 | 2019/1/18 | 拟发行2022年到期的3亿美元9.125%优先票据。 |
| | 福星股份 | 2019/1/18 | 拟发行不超过5亿美元(含本数)高级无抵押美元债券,发行期限不超过5年(含5年),可以为单一期限品种,也可以是多种期限的混合品种。 |
| | 利润分配 | 深圳控股 | 2019/1/18 |
| 福星股份 | | 2019/1/14 | 将于1月21日派发“15福星01”的利息,票面利率为7.5%,每手(面值1000元)派息75元(含税)。 |
| | 华夏幸福 | 2019/1/14 | 将于12月21日,支付公司债券“15泛控01”2017年12月21日至2018年12月20日期间的利息5.35元(含税)/张,并向有效申报回售的债券持有人支付本金及当期利息。 |

| | | | |
|---------|-------|-----------|--|
| | 富力地产 | 2019/1/15 | 将于1月22日开始支付2016年公司债券(第二期)自2018年1月22日至2019年1月21日期间的利息,票面利率为3.95%。 |
| | 华侨城 A | 2019/1/16 | 将于1月18日支付公司债券(第一期)(品种二)2018年1月18日至2019年1月17日期间的利息5.7元(含税)/张。 |
| | 中南建设 | 2019/1/17 | 将于1月22日支付2018年1月22日至2019年1月21日期间“16中南01”债券的利息,票面利率为6.50%,每手面值1,000元的本期债券派发利息为65.00元(含税)。 |
| | 苏州高新 | 2019/1/17 | 将于1月25日支付自2018年1月25日至2019年1月24日期间“16苏新债”的利息,票面利率为4.00%,每手面值1000元的本期债券派发利息为40元(含税)。 |
| 增 减 资 | 迪马股份 | 2019/1/16 | 拟与智慧农业共同增资迪马睿升注册资本共计4.3亿元,其中公司增资2.3亿元,智慧农业增资2亿元,增资完成后迪马睿升注册资本由2000万元增加至4.5亿元,公司出资比例由100%变更为55.56%,智慧农业出资比例为44.44%。 |
| 增 减 持 | 长春经开 | 2019/1/14 | 公司董事长吴锦华及一致行动人万丰锦源完成去年7月披露的增持计划,累计增持公司股份815.35万股,占公司总股本的1.75%,吴锦华及万丰锦源目前合计持股比例为23.63%。 |
| | ST 岩石 | 2019/1/14 | 五牛基金及一致行动人累计增持公司股份681.15万股,占公司总股份的2%,五牛基金及一致行动人合计持股比例达34%。 |
| | 中华企业 | 2019/1/14 | 2018年7月14日至2019年1月13日期间,累计增持股份约7030.17万股,占公司总股本的1.38%,累计增持金额约3.97亿元,完成增持计划,地产集团总计持有公司股份34.77亿股,占公司总股本的68.44%。 |
| | 嘉凯城 | 2019/1/15 | 国大集团计划减持本公司股份不超过1800万股(不超过公司总股本的1%)。 |
| | 中南建设 | 2019/1/16 | 中南城投于2018年8月3日至2018年12月24日累计增持本公司股票金额约3290.45万元,合计增加股份约608.69万股,占公司总股本的0.16%,增持后占总股本54.43%。 |
| | 龙湖集团 | 2019/1/17 | 主要股东佳辰将按每股22.70港元的价格出售1.5亿股,所持股份将由15.45亿股减少至13.95亿股,股权比例将由约25.99%减少至约23.47%;主要股东 Charm Talent 以每股22.70港元的价格收购880万股配售股份,将拥有26.18亿股股份权益,相当于已发行总股本的约44.05%。 |
| 激 励 | 蓝光发展 | 2019/1/16 | 将于1月22日对满足解锁条件的128名激励对象首次授予的限制性股票实施第三期解锁,可解锁比例60%(包括第二个解锁期递延解锁的30%),可解锁股份约1102.19万股。 |
| 回 购 | 万业企业 | 2019/1/15 | 拟回购公司已发行的A股股票,资金总额不低于4.5亿元(含4.5亿元),不超过9亿元(含9亿元),且数量不超过6000万股(含6000万股),回购价格为不超过15元/股(含15元/股)。 |
| | 苏宁环球 | 2019/1/15 | 截至1月15日,公司累计回购股份数量为9115.36万股,约占公司总股本的3%,最高成交价为3.23元/股,最低成交价为3.11元/股,支付的总金额为2.9亿元(不含交易费用)。 |
| | 招商蛇口 | 2019/1/16 | 拟不低于20亿元、不超过40亿元以集中竞价交易的方式回购部分社会公众股份,回购股份的价格不超过23.12元/股,若全额回购且按回购总金额上限和回购股份价格上限测算,预计回购股份数量为1.73亿股,约占公司总股本的2.19%。 |
| | 海航创新 | 2019/1/17 | 近日,大新华实业将其所持的公司无限售条件的流通A股1500万股股份(占公司总股本的1.15%)办理股票质押式回购交易提前购回业务,目前大新华实业共持有公司流通A股1.17亿股,占公司总股本的8.97%,其中质押股份1.02亿股,占其持有公司股份的87.09%,占公司总股本的7.81%。 |
| | 嘉年华国际 | 2019/1/18 | 公司按每股0.118-0.137港元,耗资320.18万港元回购2539万股,占现有已发行股份约0.11%。 |
| 资 金 用 途 | 中房股份 | 2019/1/14 | 出资5000万元购买民生银行发售的对公理财产品,服务期限自1月15日至4月4日,共79天,预期收益率为4.30%(扣除托管费率及管理服务费率),预计到期后收益为47.18万元。 |
| | 宁波富达 | 2019/1/14 | 近日以闲置资金7.5亿元,向中国民生银行、交通银行、兴业银行购买了保本型的结构性存款。 |
| | 中交地产 | 2019/1/14 | 拟向中交富力提供股东借款到期续借2亿元,年利率8%,期限1年,中交富力另一股东方北京富力 |

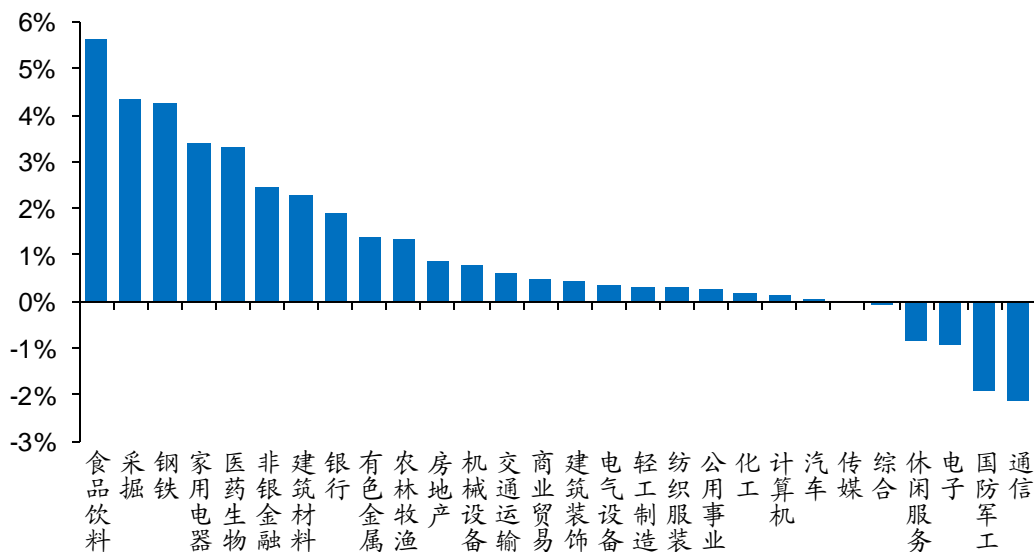
| | | | |
|----|--------|-----------|--|
| | | | 城按同等条件同比例对中文富力提供股东借款到期续借 2 亿元。 |
| | 世茂股份 | 2019/1/17 | 拟利用不超过 10 亿元的闲置自有资金进行低风险的短期理财产品投资,单笔投资期限不超过 12 个月。 |
| 其他 | 华远地产 | 2019/1/14 | 2018 年度内累计新增借款为 68.12 亿元,主要包括金融机构借款以及新增合并范围内子公司的存续金融机构借款,超过本公司 2017 年末经审计净资产的 80%。 |
| | 上实发展 | 2019/1/14 | 公司 2016 年非公开发行股票的本次限售股上市流通数量约为 4.36 亿股,流通日期为 1 月 22 日。 |
| | 泛海控股 | 2019/1/16 | “16 泛控 01” 债券的发行人在本期债券存续期的第 3 年末选择上调票面利率,上调幅度为 0.90%,即存续期后 2 年的票面利率为 6.50%并固定不变。 |
| | *ST 天业 | 2019/1/16 | 天业集团所持有的公司约 1.84 亿股无限售流通股和约 7637.36 万股限售流通股已解除轮候冻结。 |
| | 信达地产 | 2019/1/17 | 将“16 信地 02” 债券后 2 年的票面利率上调 160bp,即 3 月 15 日起票面利率调整为为 5.10%。 |
| | 中粮地产 | 2019/1/18 | 项目公司南京祥云将向景时南科提供不超过 1.64 亿元的财务资助。 |
| | 渝开发 | 2019/1/18 | 五年前所获重庆南岸区地块调整规划,补缴地价 2261 万。 |
| | 海航基础 | 2019/1/18 | 增持计划期限由 1 月 18 日前完成延长 7 月 18 日前完成,增持计划其他内容不变。 |
| | 冠城大通 | 2019/1/18 | 公司二期员工持股计划存续期将于 6 月 8 日到期届满,截至 1 月 19 日,二期员工持股计划持有公司股票 3812.25 万股,占公司现有总股本比例为 2.55%。 |

资料来源:公司公告,华创证券

四、板块行情回顾

板块表现方面,SW 房地产指数上涨 0.89%,沪深 300 指数上涨 2.37%,相对收益为-1.48%,板块表现弱于大市,在 28 个板块排名中排第 11 位。个股表现方面,SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为:美都能源、中润资源、南国置业、长春经开、中关村,上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为实达集团、空港股份、天业股份、数源科技、中茵股份。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源: Wind, 华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

| 排名 | 房地产个股涨跌幅前十名 | | | 房地产个股涨跌幅后十名 | | |
|----|-------------|------|----------|-------------|------|----------|
| | 代码 | 名称 | 周涨跌幅 (%) | 代码 | 名称 | 周涨跌幅 (%) |
| 1 | 600175.SH | 美都能源 | 16.45 | 600734.SH | 实达集团 | (11.46) |
| 2 | 000506.SZ | 中润资源 | 10.03 | 600463.SH | 空港股份 | (9.06) |
| 3 | 002305.SZ | 南国置业 | 8.16 | 600807.SH | 天业股份 | (7.05) |
| 4 | 600215.SH | 长春经开 | 6.55 | 000909.SZ | 数源科技 | (6.98) |
| 5 | 000931.SZ | 中关村 | 6.54 | 600745.SH | 中茵股份 | (5.72) |
| 6 | 601155.sh | 新城控股 | 5.93 | 000534.SZ | 万泽股份 | (4.99) |
| 7 | 000897.SZ | 津滨发展 | 5.53 | 000691.SZ | 亚太实业 | (4.72) |
| 8 | 600604.SH | 市北高新 | 5.01 | 000918.SZ | 嘉凯城 | (4.38) |
| 9 | 600895.SH | 张江高科 | 4.69 | 600225.SH | 天津松江 | (4.08) |
| 10 | 600759.SH | 洲际油气 | 4.35 | 600675.SH | 中华企业 | (4.02) |

资料来源: Wind, 华创证券

五、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围；2018 年水晶球评选房地产行业第四名；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

研究员：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018 年加入华创证券研究所。2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

| 地区 | 姓名 | 职务 | 办公电话 | 企业邮箱 |
|---------|------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 北京机构销售部 | 张昱洁 | 北京机构销售总监 | 010-66500809 | zhangyujie@hcyjs.com |
| | 杜博雅 | 高级销售经理 | 010-66500827 | duboya@hcyjs.com |
| | 侯春钰 | 销售经理 | 010-63214670 | houchunyu@hcyjs.com |
| | 侯斌 | 销售助理 | 010-63214683 | houbin@hcyjs.com |
| | 过云龙 | 销售助理 | 010-63214683 | guoyunlong@hcyjs.com |
| | 刘懿 | 销售助理 | 010-66500867 | liuyi@hcyjs.com |
| 广深机构销售部 | 张娟 | 所长助理、广深机构销售总监 | 0755-82828570 | zhangjuan@hcyjs.com |
| | 王栋 | 高级销售经理 | 0755-88283039 | wangdong@hcyjs.com |
| | 汪丽燕 | 高级销售经理 | 0755-83715428 | wangliyan@hcyjs.com |
| | 罗颖茵 | 高级销售经理 | 0755-83479862 | luoyingyin@hcyjs.com |
| | 段佳音 | 销售经理 | 0755-82756805 | duanjiayin@hcyjs.com |
| | 朱研 | 销售经理 | 0755-83024576 | zhuyan@hcyjs.com |
| | 杨英伟 | 销售助理 | 0755-82756804 | yangyingwei@hcyjs.com |
| 上海机构销售部 | 石露 | 华东区域销售总监 | 021-20572588 | shilu@hcyjs.com |
| | 沈晓瑜 | 资深销售经理 | 021-20572589 | shenxiaoyu@hcyjs.com |
| | 杨晶 | 高级销售经理 | 021-20572582 | yangjing@hcyjs.com |
| | 张佳妮 | 高级销售经理 | 021-20572585 | zhangjiani@hcyjs.com |
| | 沈颖 | 销售经理 | 021-20572581 | shenyi@hcyjs.com |
| | 乌天宇 | 高级销售经理 | 021-20572506 | wutianyu@hcyjs.com |
| | 汪子阳 | 销售经理 | 021-20572559 | wangziyang@hcyjs.com |
| | 柯任 | 销售经理 | 021-20572590 | keren@hcyjs.com |
| | 何逸云 | 销售经理 | 021-20572591 | heyiyun@hcyjs.com |
| | 张敏敏 | 销售经理 | 021-20572592 | zhangminmin@hcyjs.com |
| 蒋瑜 | 销售助理 | 021-20572509 | jiangyu@hcyjs.com | |

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期, 本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

| 北京总部 | 广深分部 | 上海分部 |
|---|--|--|
| 地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900 | 地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562 | 地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500 |